

**PERAN UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS PENGELOLAAN
BANGUNAN DAN TANAH DALAM PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA PENJARINGANSARI KOTA
SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana pada FISIP UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

RIAN HAMSYAH.
NPM : 0541010049

**YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI NEGARA
SURABAYA**

2010

**PERAN UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS PENGELOLAAN
BANGUNAN DAN TANAH DALAM PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA PENJARINGANSARI KOTA SURABAYA**

Oleh :
RIAN HAMSYAH
NPM. 0541010049

**Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
Pada Tanggal :**

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Tim Penguji :

1.

Dr. Slamet Srijono, MSi
NIP. 030 227 929

Dra. Diana Hertati, MSi
NIP. 196601031989032001
2.

Pembimbing Pendamping

Dr. Lukman Arif, MSi
NIP. 196411021994031001
3.

Drs. Ananta Pratama, MSi
NIP. 196004131990031001

Dr. Slamet Srijono, MSi
NIP. 030 227 929

**Mengetahui,
DEKAN**

Dra. Ec. Hj. Suparwati, Msi
NIP : 195507181983022001

**PERAN UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS PENGELOLAAN
BANGUNAN DAN TANAH DALAM PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA PENJARINGANSARI KOTA SURABAYA**

Disusun Oleh :

RIAN HAMSYAH
NPM. 0541010049

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

DR. Slamet Srijono, MSi
NIP. 130 286 546

Drs. Ananta Pratama, MSi
NIP. 196004131990031001

Mengetahui,

DEKAN

Dra. Ec.Hj. Suparwati, Msi
NIP : 195507181983022001

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERAN UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN DAN TANAH DALAM PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA PENJARINGANSARI KOTA SURABAYA”**.

Skripsi ini dibuat dalam rangka memenuhi persyaratan kurikulum pada Program Studi Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Dalam tersusunnya skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Bapak DR. Slamet Srijono, MSi sebagai dosen pembimbing utama dan Bapak Drs. Ananta Pratama, MSi sebagai dosen pembimbing pendamping yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis.

Disamping itu penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Lukman Arif, MSi selaku Ketua Program Studi Administrasi Negara.
2. Ibu Dra. Diana Hertati, MSi selaku Sekretaris Program Studi Administrasi Negara.
3. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Administrasi Negara yang telah memberikan bekal dalam proses perkuliahan di Program Studi Administrasi Negara Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Para staf pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah serta staf pegawai Unit Pelaksana Teknis Dinas yang telah meluangkan waktunya dan telah membantu penulis untuk mengumpulkan data-data penelitian yang diperlukan.

5. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan laporan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih ada kekurangan-kekurangan, baik dari segi teknis maupun materiil penyusunannya. Oleh karena itu, penulis senantiasa bersedia dan terbuka dalam menerima saran dan kritik dari semua pihak yang dapat menambah kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengharapkan semoga hasil skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Oktober 2010

Penulis,

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	10
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Landasan Teori.....	15
1. Konsep Birokrasi.....	15
a. Pengertian Birokrasi.....	15
b. Ciri-ciri Birokrasi.....	16
c. Peranan Birokrasi.....	18
2. Konsep Partisipasi.....	18
a. Pengertian Partisipasi.....	18
b. Jenis-jenis Partisipasi.....	19
3. Konsep Manajemen.....	21
a. Pengertian Manajemen.....	21
b. Fungsi Manajemen dalam Pemerintahan.....	23

4. Konsep Peran.....	26
C. Kerangka Berfikir.....	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	28
A. Jenis Penelitian.....	28
B. Instrument Penelitian.....	30
C. Obyek dan Fokus Penelitian.....	30
D. Lokasi Penelitian.....	32
E. Sumber Data.....	33
F. Metode Pengumpulan Data.....	35
G. Jenis Data.....	37
H. Informan Penelitian.....	37
I. Analisis Data.....	38
J. Keabsahan Data.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	44
1. Sejarah Keberadaan.....	44
2. Visi dan Misi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.....	47
3. Struktur Organisasi.....	48
a. Struktur Organisasi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.....	48
b. Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.....	49
c. Struktur Organisasi Unit Pelaksana Teknis Dinas.....	60

d. Tugas Pokok dan Fungsi Unit Pelaksana Teknis	
Dinas.....	60
4. Karakteristik jumlah Pegawai Dinas Pengelolaan	
Bangunan dan Tanah.....	63
a. Karakteristik berdasarkan jenis kelamin.....	63
b. Karakteristik berdasarkan pangkat / golongan.....	64
c. Karakteristik berdasarkan tingkat pendidikan.....	65
d. Karakteristik berdasarkan jumlah pegawai berdasarkan	
Usia.....	66
B. Hasil Penelitian.....	66
1. Pengelolaan Keamanan.....	67
a. Melaksanakan Pengamanan, Menjaga Ketertiban dan	
Ketentraman Rumah Susun.....	67
b. Melaksanakan Pembinaan Berkaitan dengan masalah	
Keamanan, Ketertiban dan Ketentraman	
Rumah Susun.....	75
2. Pengelolaan Kebersihan dan Pemeliharaan Bangunan.....	78
a. Melaksanakan Pembinaan kepada Penghuni Berkaitan	
dengan masalah Kebersihan Rumah Susun	
dan Lingkungann Sekitarnya.....	78
b. Melaksanakan Pemeliharaan Bangunan Rumah	
Susun Serta Sarana dan Prasarana Penunjang.....	81
C. Pembahasan.....	86
1. Pengelolaan Keamanan.....	86

a. Melaksanakan Pengamanan, Menjaga Ketertiban dan Ketentraman Rumah Susun.....	87
b. Melaksanakan Pembinaan Berkaitan dengan masalah Keamanan, Ketertiban dan Ketentraman Rumah Susun.....	89
2. Pengelolaan Kebersihan dan Pemeliharaan Bangunan.....	90
a. Melaksanakan Pembinaan kepada Penghuni Berkaitan dengan masalah Kebersihan Rumah Susun dan Lingkungann Sekitarnya.....	91
b. Melaksanakan Pemeliharaan Bangunan Rumah Susun Serta Sarana dan Prasarana Penunjang.....	92
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	95
A. Kesimpulan.....	95
B. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....	99

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Jumlah Hunian Rumah Susun Penjaringansari I.....	44
Tabel 4.2 Karakteristik jumlah Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya berdasarkan Jenis Kelamin.....	63
Tabel 4.3 Karakteristik jumlah Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya berdasarkan Pangkat / Golongan.....	64
Tabel 4.4 Karakteristik jumlah Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	65
Tabel 4.5 Karakteristik jumlah Pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya berdasarkan jumlah pegawai Berdasarkan Usia.....	66
Tabel 4.6 Jadwal Kerja Petugas Keamanan UPTD III Penjaringansari.....	67
Tabel 4.7 Nama Petugas Unit Keamanan UPTD III Penjaringansari.....	69
Tabel 4.8 Tata Tertib Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).....	70
Tabel 4.9 Larangan dan Kewajiban Penghuni Rusunawa.....	72
Table 4.10Jam kerja petugas Unit Kebersihan dan Pemeliharaan UPTD III Penjaringansari.....	81
Tabel 4.11Tugas Unit Kebersihan dan Pemeliharaan.....	83

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka berpikir.....	27
Gambar 3.1 Komponen-komponen Analisis Data : Model Interaktif.....	41
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.....	48
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Unit Pelaksana Teknis Dinas.....	60

ABSTRAKSI

RIAN HAMSYAH, 0541010049, PERAN UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN DAN TANAH DALAM PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA PENJARINGANSARI KOTA SURABAYA, SKRIPSI, 2010.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dan metode analisis data penelitian kualitatif adalah dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif dimana dalam penelitian ini digambarkan suatu fenomena dengan jalan mendeskripsikannya. Fenomena dalam penelitian ini adalah mengenai peran UPTD III dalam pengelolaan Rusunawa Penjaringansari dimana pengelolaan tersebut tertulis dalam Surat Edaran Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Nomor : 03/SE/DM/04 tahun 2004 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pola Unit Pelaksana Teknis (UPT) digunakan sebagai aturan teknisnya dan Perwali No.86 Tahun 2008 tentang tentang Organisasi Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Surabaya I, Surabaya II, Surabaya III pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya digunakan sebagai aturan tugas pokok dan fungsi UPTD.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah tentang kondisi rumah susun yang terkesan kumuh dan kotor, dan bagaimana peran UPTD III dalam pengelolaan rusunawa Penjaringansari supaya rusunawa penjaringansari menjadi hunian yang layak bagi masyarakat berpendapatan rendah Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, mendeskripsikan, dan menganalisis peran UPTD III dalam pengelolaan Rusunawa Penjaringansari Kota Surabaya.

Situs penelitian ini adalah adalah keberadaan dari sebuah Unit Pelaksana Teknis Dinas pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer berupa hasil dari wawancara dari informan, sedangkan data sekunder yaitu berupa dokumen-dokumen yang diperoleh dari Dinas Pengelolaan Bangunan Tanah maupun Unit Pelaksana Teknis Dinas. Variabel penelitian ini adalah satu yaitu Pengelolaan Rumah Susun Sederhan Sewa di Penjaringansari oleh UPTD III.

Informan dan responden dalam penelitian ini adalah pegawai Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah serta Unit Pelaksana Teknis Dinas beserta petugas Sub Unit Keamanan, Sub Unit Kebersihan dan Pemeliharaan dan Sub Unit Pendapatan yang berperan dalam pengelolaan Rusunawa di Penjaringansari serta penghuni Rusunawa Penjaringansari.

Fokus dalam penelitian ini adalah peran dari dari UPTD III dalam pengelolaan keamanan dan kebersihan serta memberikan pembinaan kepada para penghuni Rusunawa terkait dua fokus permasalahan di atas.

Hasil dari penelitian tentang Peran Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari Kota Surabaya dapat diperoleh yaitu mengenai peran petugas dalam melaksanakan tugas-tugasnya sesuai dengan sub unitnya masing-masing. Pertama dalam pengelolaan keamanan petugas melakukan kegiatan rutin kontrol keliling Rusunawa Penjaringansari dan memberi pembinaan kepada penghuni terkait keamanan yang ada dalam Rusunawa. Kedua dalam pengelolaan kebersihan dan pemeliharaan bangunan peran petugas melakukan kegiatan rutin membersihkan lingkungan rusunawa Penjaringansari. Penempatan petugas kebersihan disetiap blok-nya dilakukan guna

mengontrol kebersihan lingkungan rusunawa. Meskipun dalam perannya petugas keamanan serta pendapatan masih belum dapat terlaksana dengan baik karena adanya penumpukan tugas. Sedangkan petugas kebersihan dan pemeliharaan masih terkendala dengan kesadaran para penghuni mengenai kebersihan lingkungan masih kurang dan tidak sesuai dengan pembagian porsi tugas yang diterima petugasnya.

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah Peran Unit Pelaksana Teknis Dinas sudah terlaksanakan dengan baik tapi belum sepenuhnya terlaksana secara maksimal

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kota sebagai tempat berlangsungnya kegiatan masyarakat memiliki berbagai kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat, yaitu kebutuhan untuk sehari-hari sandang, pangan dan papan, kebutuhan untuk hiburan sampai dengan kebutuhan akan pekerjaan yang layak, keadaan seperti itu yang seringkali membuat masyarakat daerah lain atau masyarakat dari desa berbondong-bondong pindah ke kota dengan harapan dapat memperoleh kehidupan yang lebih baik. Keadaan seperti ini dapat dijumpai di kota-kota besar di Indonesia, misalnya saja Surabaya.

Surabaya sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, mengalami perkembangan yang cukup pesat dan telah menjadi semacam magnet terkuat bagi masyarakat di daerah penyangga, terutama daerah pedesaan di sekitar kota Surabaya tersebut. Keberadaan Kota Surabaya yang seperti itu merupakan bagian dari daerah perkotaan di Indonesia khususnya di Pulau Jawa, para masyarakat yang berasal dari desa datang ke Kota Surabaya dikarenakan di Surabaya terdapat banyak pilihan untuk memperoleh berbagai kesempatan dalam upaya memperbaiki kehidupan mereka. Masyarakat desa datang ke Kota Surabaya dengan berbagai motif, walaupun motif ekonomi adalah unsur yang paling dominan, masyarakat desa mempunyai persepsi dan harapan untuk memperoleh pendapatan yang lebih tinggi daripada di daerah asal mereka yaitu pedesaan.

Di berbagai kota besar, harus diakui bahwa perkembangan pesat pola kehidupan perkotaan acapkali tidak diimbangi dengan perkembangan kemampuan

kota yang berarti. Bahkan beberapa di antaranya justru menurun, baik kualitas maupun kapasitasnya. Sebagai contoh kurangnya hunian yang layak bagi masyarakat menengah kebawah, hal ini dikarekan masih rendahnya tingkat perekonomian masyarakat. Kegagalan pembangunan dan proses marginalisasi yang terjadi di wilayah pedesaan, bukan saja telah terbukti menimbulkan derasnya migrasi penduduk yang berlebihan di wilayah kota besar, tetapi juga setumpuk masalah sosial yang menyertainya. Seperti bisa kita lihat dalam lima tahun terakhir, kota-kota besar di Propinsi Jawa Timur — khususnya Surabaya —bukan saja diserbu arus migrasi yang terus meningkat dari waktu ke waktu, tetapi di saat yang sama juga memicu munculnya berbagai permasalahan kota, seperti PKL, permukiman kumuh, dan lain-lain sebagainya.

Pesatnya pertumbuhan penduduk yang terjadi di Surabaya tidak hanya disebabkan oleh proses migrasi masyarakat yang berada di luar Surabaya tetapi juga dikarenakan penambahan alami, yaitu dari penambahan penduduk dari Kota Surabaya sendiri.

Sebagai kawasan mega-urban, yang namanya jumlah penduduk riil dan berbagai masalah sosial yang ditimbulkannya sesungguhnya telah keluar dari batas-batas administratif wilayah kota. Sebetulnya, sepanjang pemerintah kota Surabaya mampu memenuhi kebutuhan pelayanan publik bagi penduduk di kawasan mega-urban ini, barangkali sepesat apapun perkembangan kota dihela tidak akan menjadi masalah. Tetapi, lain soal ketika kemampuan pemerintah kota untuk menyediakan fasilitas publik dan melayani kebutuhan warganya yang senantiasa bertambah dengan pesat relatif tak berimbang.

Permasalahan permukiman yang dihadapi kota Surabaya semakin kompleks. Tingginya tingkat kelahiran dan migrasi penduduk yang terbentur pada

kenyataan bahwa lahan di perkotaan semakin terbatas dan nilai lahan yang semakin meningkat serta mayoritas penduduk dari tingkat ekonomi rendah, menimbulkan permukiman-permukiman padat dan kumuh di kawasan yang dianggap strategis yaitu kawasan pusat kota, industri dan perguruan tinggi. Dalam upayanya pemerintah mengatasi pemukiman liar dan kumuh pemerintah kota Surabaya melakukan pembangunan Rumah Susun atau rumah yang disusun secara vertikal untuk memenuhi tuntutan kuantitas hunian yang tinggi.

Hal ini dikarenakan langkanya lahan pada perkotaan yang biasanya padat penghuni. Karena tingginya nilai lahan dan tuntutan keterjangkauan harga sewa, maka pada umumnya rumah sewa di wilayah perkotaan dibangun secara vertikal untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan menurut (Sastra dan Marlina, 2006 : 69).

Alternatif pembangunan yang dianggap paling sesuai dengan kondisi di atas yaitu pembangunan kearah vertikal, dalam hal ini adalah Rumah Susun. Pembangunan rumah susun ini merupakan konsekuensi logis di kota besar terutama di kawasan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi seperti Surabaya. Di Surabaya sendiri terlihat bahwa keterbatasan lahan bagi permukiman semakin terbatas. Kendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat.

Menurut Surat Edaran Nomor : 03/SE/DM/04 tahun 2004 tentang “ Pedoman Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pola Unit Pelaksana Teknis (UPT) ” Rumah Susun Sederhana Sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan

dengan Tata Laksana sewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup.

Sebagai upaya yang nyata telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya terhadap tuntutan kuantitas hunian yang tinggi adalah memberikan fasilitas hunian yang layak dan terjangkau kepada masyarakat menengah kebawah. Yang salah satu wujudnya adalah Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringansari yang dikelola oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas III (UPTD) yang dibawah oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (DPBT) Kota Surabaya dimana didalamnya terdiri dari 6 blok, yaitu : Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E, Blok F.

Sesuai dengan Perwali No.86 Tahun 2008 tentang Organisasi Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Surabaya I, Surabaya II, Surabaya III pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, dalam pengelolaan yang dilakukan Unit Pelaksana Teknis Dinas III Penjaringansari (UPTD) masih mengacu pada surat edaran Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum nomor : 03/SE/DM/04 dalam pelaksanaan pengelolaannya. Rumah susun sederhana sewa sendiri diperuntukan kepada para masyarakat gusuran dan masyarakat yang belum memiliki rumah tinggal tetap (dengan bukti surat belum memiliki rumah dari camat setempat). Dikarenakan masyarakat golongan ini masih ber perekonomiian rendah. Adapun beberapa sasaran yang ingin dicapai

dalam pembangunan rumah susun sederhana antara lain untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah, meningkatkan fungsi lahan dan meningkatkan kualitas hunian padat di lokasi-lokasi yang berdekatan dengan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi.

Menurut Surat Edaran Nomor : 03/SE/DM/04 tahun 2004 tentang “ Pedoman Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pola Unit Pelaksana Teknis (UPT) ” pengelolaan adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi dari Rusunawa yang meliputi kebijakan penataan, pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pengawasan, dan pengendalian Rusunawa.

Namun seiringnya berjalan waktu, permasalahan mengenai pengelolaan rumah susun muncul antara lain mengenai kondisi kebersihan dan pemeliharaan bangunan dari rumah susun serta pola hidup hunian yang mengarah ke kumuh dan tidak sehat. Serta permasalahan yang terkait dengan pengelolaan pendapatan yaitu penyimpangan peruntukan rumah susun yang seharusnya untuk Tunawisma dan warga kategori miskin justru dikomersialisasi oleh penyewa kepada pihak ketiga. Selain itu juga terdapat permasalahan yang terkait dengan pengelolaan keamanan yaitu mengenai kurangnya pengawasan keamanan yang disebabkan karena semakin luasnya kawasan rumah susun, sehingga petugas keamanan yang ada dirasa tidak dapat secara optimal untuk mengawasi keamanan di lingkungan rumah susun. Tujuan pembangunan rumah susun pada mulanya adalah memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah dan untuk mengurangi kawasan kumuh perkotaan nampak mulai pudar dan salah arah.

Permasalahan pengelolaan kebersihan dan pemeliharaan bangunan yang dapat diidentifikasi oleh penulis mengenai kekumuhan hunian rumah susun yaitu :

“Rusun Penjaringansari sebagai rusun tertua di Surabaya merupakan salah satu yang akan direnovasi. Pantauan *Jawa Pos* kemarin (12/12), kondisi rusun

yang didirikan 12 tahun silam itu cukup memprihatinkan. Fasilitas umum di rusun tersebut sudah tidak memadai. Misalnya, tidak adanya taman bermain bagi anak-anak, tidak ada pasar, lahan parkir yang sempit, dan saluran air yang mampet. Penghuni rusun yang menjemur pakaian di depan jendela juga menambah kesan kumuh. Padahal, jendela itu merupakan satu-satunya ventilasi. Cat di dinding maupun tangga bangunan empat lantai tersebut juga sudah kusam. "Ya seperti ini kondisinya sekarang," ujar Sudiono, salah seorang warga rusun Blok ABC Penjaringan Sari. Menurut dia, Pemkot beberapa kali telah berjanji memperbaiki rusun tersebut, tapi tidak pernah ada realisasinya. Karena itu, saat diberi tahu akan ada rencana renovasi, sekretaris RT 02 tersebut tidak begitu antusias. Jika rusun itu benar akan direnovasi, Sudiono menginginkan salah satu bagian rusun tersebut dirombak. Terdapat bangunan mangkrak yang tidak berfungsi. Yakni, bangunan tempat masak warga. "Warga masak di rumah masing-masing. Sekarang tempat itu jadi gudang," katanya. "

(<http://www.jawapos.com/metropolis/index.php?act=detail&nid=105172>, diakses

tanggal 08 mei 2010)

Selain itu penulis juga mengidentifikasi permasalahan lain yang terkait dengan pengelolaan pendapatan yaitu terdapat penyimpangan peruntukan hak sewa rumah susun yang seharusnya untuk Tunawisma dan warga kategori miskin justru dikomersialisasi oleh penyewa kepada pihak ketiga. Seperti pernyataan sebagai berikut :

"Berdasar pantauan Jawa Pos 08 Mei, hingga kemarin masih ada beberapa penghuni rusun yang menyewakan ke pihak lain. Salah satunya adalah seorang ibu berinisial M. Beberapa pemilik warung di penjaringan sari mengungkapkan bahwa M masih memiliki tiga unit rusun yang disewakan. Saat ini, M juga memiliki sebuah rumah di belakang lokasi rusun. Di rumah itu, dia memiliki kamar yang difungsikan untuk kos. "Yang di rusun juga ada. Tinggal pilih," ujar seorang pedagang di kawasan tersebut.

Sesuai aturan, rusun dibangun untuk warga tunawisma dan masuk kategori miskin. Anehnya, M yang telah memiliki rumah malah bisa menyewa tiga unit rusun sekaligus. Saat dikonfirmasi, Arif mengaku belum tahu. Menurut dia, Pemkot akan mengevaluasi kembali penggunaan rusun. Sesuai prosedur, Pemkot tidak bisa langsung memutuskan kontrak sewa dengan penghuni. "Harus ada peringatan lebih dulu. Nanti kalau masih seperti itu bisa dicabut haknya," tegasnya. Misalnya, di Rusun Penjaringan Sari I. Bahkan, pelanggarannya tidak sebatas sewa-menyewa dengan pihak ketiga, tapi juga jual beli hak sewa.

Pelakunya adalah orang yang kali pertama menempati rusun tersebut. Tidak tanggung-tanggung, harga satu kamar untuk rusun di lantai satu mencapai Rp 30 juta. Untuk lantai dua, harganya Rp 20 juta hingga Rp 25 juta. Meski tidak memiliki dokumen kepemilikan, ada saja yang mau membeli. Untuk mengesahkan perpindahan hak, ada orang khusus yang menjadi saksi transaksi itu.

Dengan adanya beberapa saksi tersebut, pembeli dianggap sah mengambil alih unit rusun.

Pelanggaran seperti itu sebenarnya sudah sangat keterlaluan. Sebab, penghuni pertama mendapatkan hak sewa itu secara gratis atau tanpa biaya administrasi apa pun. Setiap bulan, mereka hanya dikenai tarif sewa yang sangat murah, yakni Rp 20 ribu. Kini, penghuni nakal tersebut bisa meraup untung puluhan juta rupiah karena berhasil menjualnya.”

(<http://www.jawapos.co.id/sportivo/index.php?act=detail&nid=57684>, diakses

tanggal 08 mei 2010)

Permasalahan pengelolaan keamanan yang dapat diidentifikasi oleh penulis mengenai tingkat keamanan yang kurang di rumah susun seperti pernyataan bapak Marpaung, salah satu warga rusun penjaringan blok C, yaitu :

“ Lha masalah keamanan ini mas yang masih agak rawan, soalnya petugas keaman disini terbatas, khan juga gak mungkin kalo harus mengawasi seluruh lingkungan rumah susun yang jumlahnya 6 blok, makanya sering terjadi kehilangan barang-barang milik penghuni.” (wawancara observasi lapangan tanggal 16 mei 2010).

Dari beberapa permasalahan terhadap rumah susun di atas, maka penelitian yang akan dilakukan ini menjadi penting dikarenakan pengelolaan rumah susun sangatlah penting dalam menjaga kelayakan hunian dan mencegah terjadinya pola hidup hunian kearah yang tidak sehat dan kumuh. Yang awalnya keberadaan rumah susun yang digunakan untuk mengurangi kawasan kumuh dan menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpendapatan rendah selain itu juga pengelola harus menghadapi berbagai permasalahan yang timbul dalam perkembangan rumah susun itu sendiri. Sehingga penelitian ini perlu dilaksanakan untuk menganalisa dan mendeskriptifkan keadaan yang sebenar-benarnya terjadi dilapangan khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang telah dilaksanakan oleh UPTD III Penjaringan Sari Kota Surabaya.

Dari fenomena yang disebutkan di atas maka untuk itu peneliti mengambil judul **“PERAN UNIT PELAKSANA TEKNIS DINAS PENGELOLAAN BANGUNAN DAN TANAH DALAM PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA PENJARINGANSARI KOTA SURABAYA”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disajikan di muka, maka rumusan masalah yang dapat disusun adalah sebagai berikut :

Bagaimana Peran Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Penjaringansari Kota Surabaya?

C. Tujuan Penelitian

Pada dasarnya tujuan dari penelitian adalah untuk menjawab permasalahan yang muncul dari fenomena dan kemudian dijadikan objek penelitian. Dan berdasarkan perumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan dari penelitian yang akan dilakukan ini adalah sebagai berikut :

Untuk mendeskripsikan dan menganalisa Peran Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Penjaringansari Kota Surabaya.

D. Manfaat Penelitian

a. Bagi penulis

Merupakan wawasan dan pengetahuan bagaimana Pola Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringan Sari Oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas

Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya, serta merupakan studi banding antara teori dan kenyataan sebenarnya di lapangan.

b. Bagi Dinas Pengolahan Tanah Dan Bangunan

Memberikan sumbangan pemikiran sesuai teori yang didapat bagi instansi dan dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan untuk memecahkan masalah khususnya masalah Pengelolaan Rumah Susun demi memberi kepuasan kepada masyarakat pengguna jasa.

c. Bagi universitas

Dipergunakan sebagai tambahan kepustakaan dan dipergunakan sebagai referensi bagi mahasiswa yang mengkaji atau membahas tentang topik Pola Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Penjaringan Sari Oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya.